

2015-04-15

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 1996/82-214

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Yttrande över förslag till detaljplan för Danvikshem, Sicklaön 37:42 m.fl. fastigheter på Västra Sicklaön

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutar att anta förslaget till yttrande över detaljplan för Danvikshem, Sicklaön 37:42 m.fl. fastigheter på Västra Sicklaön.

Detta beslut fattas med stöd av kommunstyrelsens delegationsordning punkt 53.

Sammanfattning

Kommunstyrelsen har fått en förfrågan om att yttra sig under granskningstiden över miljö- och stadsbyggnadsnämndens förslag till detaljplan för Danvikshem, Sicklaön 37:42 m.fl. fastigheter på Västra Sicklaön.

Syftet med planförslaget är att upprätthålla ett skydd för kulturhistorisk värdefull bebyggelse och kulturmiljö samt tillåta en utbyggnad av cirka 110 nya seniorbostäder (55+), 30 platser i vårdboende samt en utbyggnadsreserv för ytterligare gruppboende om cirka 30 platser. Ett vidare syfte har varit att skapa en säker boendemiljö med hänsyn till målgruppen äldre.

Planområdet omfattar cirka 7,3 hektar och är beläget på en hög bergsplatå mellan Henriksborgs radhusbebyggelse i väster och Finnbodas nya bostadsområde i öster. Fastighetsägare och exploatörerna i området utgörs av Stiftelsen Danviks Hospital (Danvikshem) som äger fastigheten Sicklaön 37:42 och HSB (HSB Stockholm Ekonomisk förening och Finnboda Trädgårdar Mark AB) som äger fastigheten Sicklaön 37:22.

Genomförandet fordrar vissa åtgärder avseende allmänna anläggningar. Kommunen svarar för utbyggnaden av dessa anläggningar, men arbetena ska bekostas av exploatörerna. Avsikten med både detaljplaneavtalet och exploateringsavtalen är att kostnader i projektet inte ska belasta Nacka kommun.



Ärendet

Kommunstyrelsen har fått en förfrågan om att yttra sig under granskningstiden över miljö- och stadsbyggnadsnämndens förslag till detaljplan för Danvikshem, Sicklaön 37:42 m.fl. fastigheter på Västra Sicklaön.

Kommunstyrelsen har att bevaka följande aspekter under samråd och granskning av handlingar: översiktsplan och detaljplaneprogram, bostäder, arbetsplatser, välfärdsfastigheter, kommunens mark och ekonomi samt genomförandefrågor.

Syftet med planförslaget är att upprätthålla ett skydd för kulturhistorisk värdefull bebyggelse och kulturmiljö samt tillåta en utbyggnad av cirka 110 nya seniorbostäder (55+), 30 platser i vårdboende samt en utbyggnadsreserv för ytterligare gruppboende om cirka 30 platser. Ett vidare syfte med detaljplanen har varit att skapa en trygg och säker boendemiljö med hänsyn till målgruppen äldre.

Planområdet omfattar cirka 7,3 hektar och är beläget på en hög bergsplatå mellan Henriksborgs radhusbebyggelse i väster och Finnbodas nya bostadsområde i öster. I norr gränsar området mot branten ner mot vattnet och i söder gränsar området mot Vilans skola. På platån finns några värdefulla ekar i övrigt är det främst utmed sluttningarna och branterna som rik vegetation återfinns. Området ligger inom riksintresse för kulturmiljövården vilket inneburit högt ställda krav på ny bebyggelse när det gäller gestaltning och anpassning till landskapsbilden.

I den nya översiktsplanen från 2012 ingår planområdet i ett större område för västra Sicklaön, där markanvändningen anges som "tät stadsbebyggelse". Planförslaget överensstämmer både med de äldre översiktsplanerna och den nya översiktsplanen samt det detaljplaneprogram som godkändes av Kommunstyrelsen 2004-05-03.

Fastigheten Sicklaön 37:42 omfattar den västra delen av planområdet och ägs av Stiftelsen Danviks Hospital (Danvikshem). Sicklaön 37:77 omfattar den östra delen av planområdet och ägs gemensamt av HSB Stockholm Ekonomisk förening och Finnboda Trädgårdar Mark AB (ett dotterbolag till HSB). Sicklaön 37:17 som utgörs av vägmark ägs av Nacka kommun. Dessutom ingår två mindre marktytor, del av Sicklaön 37:22 som ägs av Stiftelsen Danviks Hospital och del av Sicklaön 37:41 som ägs av Finnboda Industrilokaler H/B.

Genomförandet fordrar vissa åtgärder avseende allmänna anläggningar. Kommunen ska vara huvudman för allmän platsmark vilket för planförslaget innebär lokalgatan inom planområdet, Östra Finnbodavägen. Gatan ska rustas upp med förstärkt stödmur och byggas om som en dubbelriktad gata med ny bussvändslinga, ny gångbana samt ny belysning. Befintlig bussvändplan förflyttas ca 20 meter mot nordost. Ny allmän dagvattenledning samt nya allmänna ledningar för vatten och spillvatten ska anläggas i Östra Finnbodavägen fram till befintlig bussvändplan där ny anslutningspunkt ska upprättas. Kommunen svarar för utbyggnaden men arbetena ska bekostas av exploitören HSB.



Synpunkter och förslag

Översiktsplan och detaljplaneprogram

Detaljplaneförslaget följer godkänt detaljplaneprogram för området samt nuvarande samt tidigare översiktsplaner. Föreslagen bebyggelse anses svara upp mot områdets möjligheter till förtätning i enlighet med definitionen ”tät stadsbebyggelse” som översiktsplanen från 2012 valt att definiera för Västra Sicklaön.

Bostäder

Förslaget till detaljplan medger utbyggnad av cirka 110 lägenheter i flerbostadshus, så kallade seniorbostäder (55+) och gruppboende med 30 stycken nya vårdplatser. Utöver detta reserveras även en byggrätt för ytterligare ett gruppboende med cirka 30 vårdplatser. Det är viktigt att antalet bostäder samt vårdplatser ej minskar då det är en förutsättning för den ekonomiska genomförbarheten.

Arbetsplatser

De arbetsplatser som uppkommer i och med detaljplanen är de som blir nödvändiga för gruppboendet. Reservat för ytterligare gruppboende är positivt då det även möjliggör för framtida tillkommande arbetstillfällen.

Välfärdsfastigheter

Stiftelsen Danviks Hospital är mycket angelägna om att få bygga föreslaget gruppboende. Då boendet inte enbart innebär utökade vårdplatser utan även möjliggör en tillfällig evakuering av befintliga vårdplatser som därmed kan rustas upp är det angeläget att stiftelsen kan bygga ut sin verksamhet.

Konsekvenser för barn

Inom planområdet avses inga skolor att uppföras. Skolor finns i närområdet och all planerad bebyggelse är riktad mot målgruppen äldre. Även om området består av seniorboende och boende för äldrevård samt fortsättningsvis riktar sig till en äldre befolkning finns ett behov av att även kunna tillmötesgå besökande familjer och dess eventuella barns behov av lek. Planförslagets lekplats anses tillmötesgå detta behov.

Kommunal mark

Östra Finnbodavägen är idag inte kommunens mark, men den föreslagna detaljplanen föreslår att den ombyggda vägen inklusive gångbana och bussvändplan ska bli allmän platsmark. Förslaget underlättar kommande drift av kommunala angelägenheter samt ökar rådigheten för att skapa god tillgänglighet i området.

Kommunal ekonomi

Enligt upprättat detaljplaneavtal mellan exploatörerna och kommunen bekostar exploatörerna kommunens nedlagda tid, i enlighet med avtalad timtaxa, samt nödvändiga utredningar.



Upprättandet av exploateringsavtal pågår mellan kommunen och exploatörerna. Avtalen ska bland annat reglera parternas kostnadsansvar och huvudprincipen är att exploatörerna ska täcka kommunens kostnader i samband med genomförandet av detaljplanen, det vill säga svara för kommunens nedlagda tid i genomförandeskedet, förrättningskostnader, projektering samt utbyggnad av allmänna anläggningar.

En kostnads kalkyl för de allmänna anläggningarna har tagits fram. Kalkylen kommer att ligga till grund för den säkerhet som exploatörerna ska ställa till kommunen för kommunens arbeten med allmänna anläggningar. Säkerhetens storlek och form kommer att regleras i exploateringsavtalen och i avtalen kommer det även regleras det bidrag exploatörerna ska lämna till gemensamma allmänna anläggningar på Sicklaön. Bidraget ska vara proportionerligt med exploateringens omfattning.

Kalkylen utgör tillsammans med exploateringsavtalen ett underlag för en utförligare projektbudget. I samband med att projektet blivit försenat har budgeten förändrats dock är avsikten med detaljplaneavtalet och exploateringsavtalen att kostnaderna inte ska belasta Nacka kommun. Projektets utökade kostnader bör således täckas av exploatörernas ersättningar, via skrivna avtal, och därmed inte påverka nettobudgeten för projektet. En utförligare budget kommer att tas fram i samband med tecknande av exploateringsavtal.

Enligt kalkylen uppskattas kostnaderna för anläggandet av VA-ledningar till 8,2 miljoner och anläggandet av väg till 4,6 miljoner kr. Kostnaderna kommer att belasta exploatören HSB. Anläggningsavgift för vatten och avlopp debiteras exploatörerna enligt vid varje tidpunkt gällande taxa.

Genomförandefrågor

Detaljplanen föreslår kommunalt huvudmannaskap för allmän plats.

Trafikanläggningar

Östra Finnbodavägen ska rustas upp och förses med ny belysning. Befintlig stödmur ska förstärkas, en ny bussvändslinga ska byggas ut på allmän plats och en ny gångbana ska anläggas utmed Östra Finnbodavägens södra sida.

Parkanläggningar

I detaljplanen föreslås inga parkanläggningar som ska bli kommunala. Naturområdena blir gemensamma för de boende i området genom bildande av gemensamhetsanläggningar.

Parkering

Detaljplanen förutsätter att all parkering till den nya bebyggelsen anordnas på kvartersmark. På södra sidan av Östra Finnbodavägen anordnas ca fem stycken allmänna parkeringsplatser.



Vatten och spillvatten

Nya allmänna ledningar för vatten och spillvatten byggs ut från den kommunala anslutningspunkten som idag finns vid infarten till Danvikshem. De nya ledningarna anläggs i Östra Finnbodavägen fram till befintlig bussvändplan där ny tillkommande anslutningspunkt upprättas. All nytillkommande bebyggelse, Östra husen och Södra husen, ska anslutas till det nya kommunala vatten- och spillvattennätet i Östra Finnbodavägen. Vårdboendet vid Övre Varis och reservat för vårdboende ansluts till Danvikshems privata VA-nät.

Dagvatten

Dagvatten ska så långt som möjligt omhändertas lokalt. Idag leds dagvattnet över enskild fastighet till recipienten Strömmen. En ny allmän dagvattenledning ska anläggas i Östra Finnbodavägen för att ersätta den befintliga ledningen. Rättighet för den allmänna ledningen över enskild fastighet, vid snickeribygnaden söder om Östra Finnbodavägen, avses lösas genom ledningsrätt.

Geoteknik

Vid utbyggnad ska hänsyn tas till befintlig dagvatten- och avloppstunnel samt till framtida tunnelreservat för Östlig Förbindelse. I detaljplanen finns angivelser för lägsta schaktdjup. Förstärkningsåtgärder föreslås i anslutning till bergsschakten, i samband med sprängningsarbeten, för att minska risken för utglidning. På grund av reservatet för vägtrafiktunnel under planområdet finns det risk för att de planerade bostäderna utsätts för stomljuds nivåer högre än riktvärdena. De planerade bostäderna ska därför grundläggas på sådant sätt så att detta inte sker.

Gemensamhetsanläggningar

Inom området kommer det att skapas gemensamhetsanläggningar för anläggningar som blir gemensamma för flera fastigheter. Dessa gemensamhetsanläggningar utgörs exempelvis av ytor för natur/rekreation, kommunikation, parkering och gemensamhetslokaler.

Exploateringsenheten

Ulf Crichton
Exploateringschef

Richard Hallman
Exploateringsingenjör

Bilagor

Bilaga 1, Yttrande över förslag till detaljplan för Danvikshem, Sicklaön 37:42 m.fl. fastigheter på Västra Sicklaön
Bilaga 2, Detaljplanekarta, 2 delar
Bilaga 3, Planbeskrivning